

事業用建物賃貸借契約約款

(契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、事業に供することを目的とする賃貸借契約（以下「本契約」という。）を、本契約の（1）に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、以下のとおり締結した。

(契約期間及び更新料)

第2条 契約期間は、本契約の（2）に記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。
3 本契約が更新される場合には、乙は、甲に対し、本契約の（2）に記載する更新料を支払わなければならない。
(賃料)

第3条 乙は、本契約の（2）の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。
一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により、家賃が不相当となった場合。
二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、家賃が不相当となった場合。
三 近傍類似の建物の賃料の変動が生じ、家賃が不相当となった場合。
3 1ヵ月に満たない期間の賃料は、1ヵ月を日割り計算した額とする。

(管理費・共益費等)

第4条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下「維持管理費」という。）に充てるため、管理費、共益費等を本契約の（2）の記載に従い甲に支払うものとする。

2 甲及び乙は、維持管理費の増減により管理費、共益費等が不相当となったときは、協議の上、管理費、共益費を改定することができる。
3 1ヵ月に満たない期間の管理費、共益費等は、1ヵ月を日割り計算した額とする。
4 乙は、本契約と同時に火災等保険に加入するものとする。

(消費税)

第5条 乙は、法令の定めるところに従い、賃料、管理・共益費等について消費税を支払わなければならない。尚、契約期間中に消費税率の変動があった場合、乙は、変動のあった日より当然に新消費税率が適用され、以後の賃料、管理・共益費等の支払いについて新消費税率で計算された消費税を支払うことをあらかじめ承認する。

(負担の帰属)

第6条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

(敷金・保証金)

第7条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、本契約の（2）に記載する敷金・保証金を甲に預け入れるものとする。但し、敷金・保証金には利息はつけない。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金・保証金をもって賃料、管理費、共益費等その他の債務と相殺をすることができない。
3 賃料が増額された場合、乙は、敷金を補填しなければならない。補填する敷金は、新賃料額を基準に、本契約の（2）に記載する月数分相当額とする。
4 保証金の償却方法並びに償却率については、本契約の（2）に記載のとおりとする。保証金が償却された場合には、償却時から10日以内に償却分を補填しなければならない。
5 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、賃料の滞納その他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には当該債務の差引いたその残額を、無利息で、乙に返還しなければならない。
6 前項の規定により乙の債務額を差引くときは、甲は、敷金・保証金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

(礼金・権利金)

第8条 乙は、本契約締結と同時に、本契約の（2）に記載する礼金・権利金を甲に支払うものとする。但し、乙は、本契約締結後は、甲に対し、本契約の（2）に記載する礼金・権利金の返還を求めることは出来ない。

(禁止又は制限される行為)

第9条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

2 乙は敷金又は保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又はこれを担保の用に供してはならない。
3 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
一 鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること。
三 騒音等の迷惑行為を行うこと。

4 乙は、本物件又は建物の共用部分の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

(乙の管理義務)

第10条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 乙は、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。

4 契約締結と同時に甲は、乙宛入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。

5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(修繕費の負担部分)

第11条 甲は、建物の躯体及び付属設備の維持保全に必要な義務を負う。

2 本物件内の壁・天井・床などに関する修繕（塗装替え含む）及び付属物件の修繕についての費用は原則として乙の負担とする。

3 第1項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

4 本物件内に破損箇所を生じたとき、乙は、甲に3日以内に届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れたために甲に損害が生じた場合には、乙はこれを賠償する。

(内装造作諸設備工事)

第12条 本契約後乙において本物件に看板を設置し、その他の掲示をなす場合、あるいは本物件内の内装造作又は、付属物件の新設・撤去等、全て原状を変更するときは、あらかじめ乙は計画書面による提出をもって甲の承諾を得なければならない。この工事については、甲・乙協議の上、施工業者を選定し、これを行うものとし、その費用は乙が一切負担するものとする。乙は、これらに関し必要費・有益費その他費用の償還を甲に請求しない。

2 乙が甲の承諾を得て施した建具・その他造作・模様替え等は本契約の終了の場合においては、買取請求権はこれを放棄することを承認し直ちに当該物件の撤収をなし、原状回復の義務を負うものとする。

3 乙が甲の承認を得ずして、前項の改造等の行為をなした場合にはこの為に生じた障害の損害賠償は勿論、直ちに原状回復の義務を負う。

(契約の解除・消滅)

第13条 甲は、乙が次の各号に該当した場合において、本契約を解除することができる。ただし、乙が第1号及び第2号に該当する場合には、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないことを要する。

一 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヵ月以上怠ったとき
二 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき
三 銀行取引の停止
四 破産手続きの開始
五 会社整理手続きの開始
六 民事再生手続きの開始

(乙からの解約)

第14条 乙は、甲に対して解約の申入れをした場合には、本契約の（2）記載のとおり本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、本契約の（2）に掲げる解約の申入れの日から解約の効力の発生する日までの賃料相当額を甲に支払うことにより、即時に本契約を解約することができる。
(明渡し及び明渡し時の修繕)

第15条 乙は、明渡し日を3ヵ月前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに、本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、第13条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵（複製した鍵があれば複製全部を含む。）を甲に返還しなければならない。

4 本契約終了時に本物件内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したもののみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。

5 本物件の明渡し時において、乙は、本物件内に乙が設置した造作・設備等を撤去し、本物件の変更箇所及び本物件に生じた汚損、損傷箇所を全て修復して、本物件の引渡し当初の原状に復せしめなければならない。

6 甲及び乙は、前項に基づいて乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

7 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

(立入り)

第16条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

第17条 甲は次の各号の一に該当するときは直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- 一 賃料等支払い方法の変更。
- 二 本物件の管理業者の変更。

(乙の通知義務)

第18条 乙又は連帯保証人は、各号の一に該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 一 長期に休業するとき。
- 二 連帯保証人の住所・氏名・緊急の連絡先・その他の変更。
- 三 連帯保証人の死亡又は解散。

(延滞損害金)

第19条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(立退料等の請求禁止)

第20条 本契約が解除又は合意によって終了した場合には、乙は甲に対して移転料・立退料・損害賠償その他何等の名目の如何を問わず、一切の請求をしないものとする。

(連帯保証人)

第21条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

(免責)

第22条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

(協議)

第23条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(合意管轄裁判所)

第24条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(公正証書の作成)

第25条 乙及び連帯保証人は、甲の請求がある場合には、本契約及びこの約款と同趣旨の内容の強制執行許諾文言付公正証書を作成することに同意する。

(反社会的勢力の排除)

第26条 貸主(甲)及び借主(乙)は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。
- ② 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- ④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(禁止又は制限される行為)

第27条 乙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。

- 一 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること
- 二 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- 三 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

(契約の解除)

第28条

1 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 第26条の確約に反する事実が判明したとき。
- 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。